

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 "Zwischen Plaggengeweg und Tannenkamp" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wallenhorst, den 21.06.2022  
gez.: Steinkamp  
Bürgermeister

Frühzeitige Unterrichtung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.12.2010 bis zum 04.01.2011 durchgeführt.

Wallenhorst, den 21.06.2022  
gez.: Steinkamp  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 19.03.2012 bis 23.04.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 23.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den 21.06.2022  
gez.: Steinkamp  
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung:

Der Sachausschuss "Bauen, Planen, Straßen und Verkehr" der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 05.08.2019 dem gederten/vergrößerten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute (verkürzte) öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.06.2020 bis 10.07.2020 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 10.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wallenhorst, den 21.06.2022  
gez.: Steinkamp  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat diesen Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 21.06.2022  
gez.: Steinkamp  
Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 252 "Zwischen Plaggengeweg und Tannenkamp" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 01.08.2022  
gez.: Steinkamp  
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lechtingen Flur 2

Maßstab: 1:1000

"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Mz 2019

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die ortsüblich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu ziehenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnummer: LA-0363/2019 Osnabrück, 14.10.2022

**LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen

**L.S.**

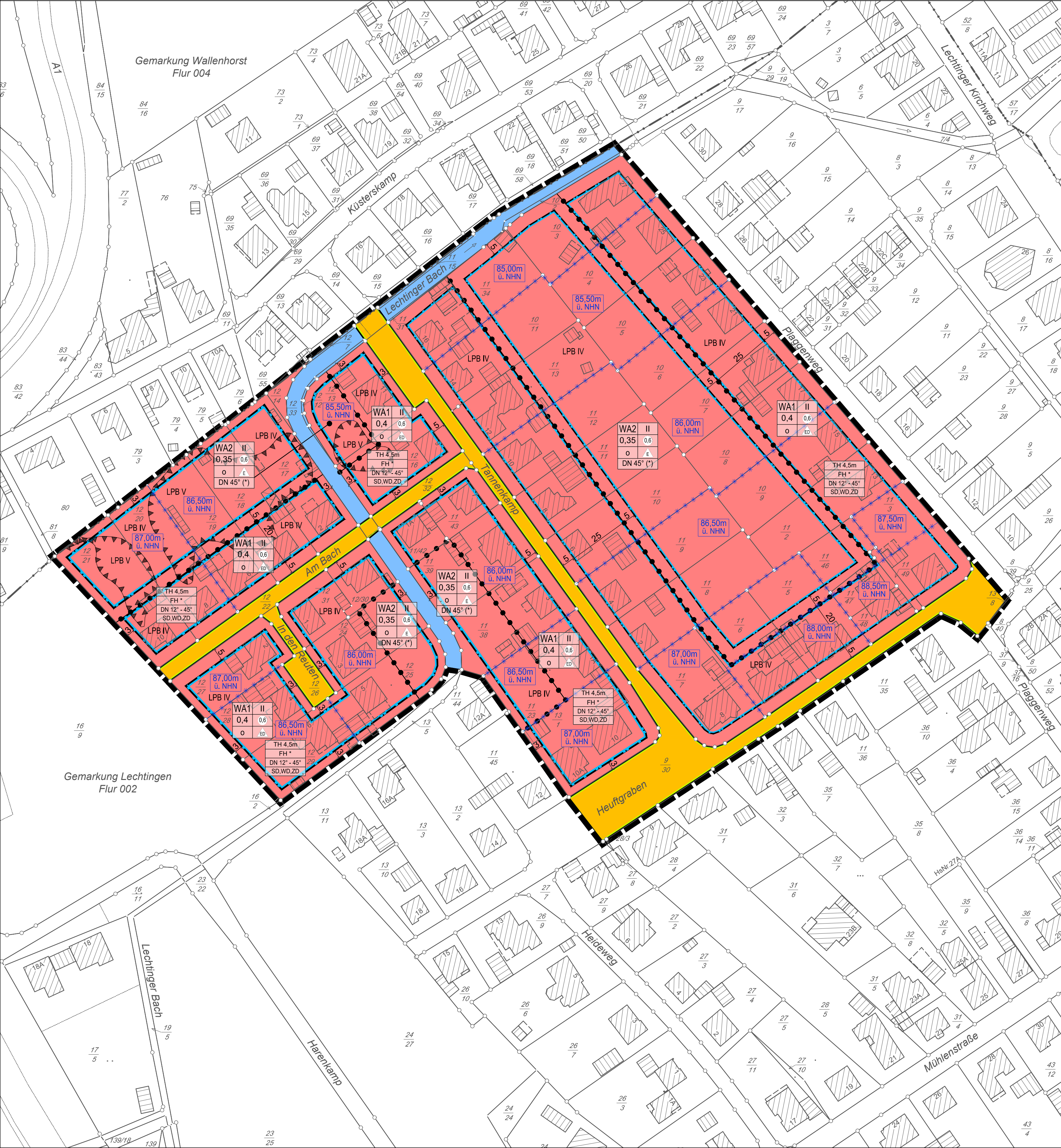
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen

gez.: Thomas Janßen  
(Vermessungsdirektor)  
(Unterschrift)

# Gemeinde Wallenhorst

Landkreis Osnabrück, OT Lechtingen

## Bebauungsplan Nr. 252 "Zwischen Plaggengeweg und Tannenkamp"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 4,5 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH \* Bei einer Dachneigung zwischen 12° und 35° liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 8,5 m. Bei einer Dachneigung zwischen 36° und 45° liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 10 m.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

6. Sonstige Planzeichen

LPB V Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lämpgebereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung der Bereiche für Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (NHN) (siehe Textliche Festsetzungen)

7. Anforderungen an die Gestaltung

SD, WD, ZD Dachform: Satteldach, Walmdach, Zelddach

DN 12° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

DN 45° (\*) Dachneigung, als Höchstmaß  
Die Dachneigung beträgt maximal 45°. Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe, Traufhöhe und Dachform sind abhängig von der Dachneigung:  
-- Bei einer Dachneigung zwischen 0° und 11° liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 5,0 m. Zulässig sind dann Flach- und Puttdächer.  
-- Bei einer Dachneigung zwischen 12° und 35° liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 8,5 m und die maximal zulässige Traufhöhe bei 4,5 m. Zulässig sind dann Sattel-, Waln- und Zeldächer.  
-- Bei einer Dachneigung zwischen 36° und 45° liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 9 m und die maximal zulässige Traufhöhe bei 4,5 m. Zulässig sind dann Sattel-, Waln- und Zeldächer.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 252 „Zwischen Plaggengeweg und Tannenkamp“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig; je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung. Abweichend davon kann im WA 2 eine Einliegerwohnung als zweite Wohnung zugelassen werden, sofern die Einliegerwohnung eine Wohnfläche von 70 m² nicht überschreitet.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um 0,05 zulässig, sofern es sich um ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoss und Flachdach bzw. flächengielem Dach handelt, das in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2 mindestens zu 80 % extensiv zu begrünen ist. Im WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 nur für Stellplätze und Zufahrten zulässig, die in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5 mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Im WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen.

5. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird im WA 1 und WA 2 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind im WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA 2 nur Einzelhäuser zulässig.

6. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die in der Planzeichnung für den jeweiligen Bereich festgesetzte Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (NHN).  
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.  
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH).

b) Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.  
Sofort vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe bis zu dem Maß von maximal 1,0 m zulässig.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Dachflächen wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Unterseite der Dachhaut bezeichnet. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Giebeln, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.  
d) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen  
Die Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen - höchster Punkt der Dachhaut.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A)  
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 - 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Schutz von Schlafräumen:

Da es nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im WA 1 erfolgt die Entwässerung der Grundstücke über den vorhandenen öffentlichen Regenkanal. Im WA 2 ist das anfallende Oberflächenwasser entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Verwallung oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Die Versickerungsanlage muss für ein 20-jähriges Regeneignis bemessen sein und einen Notüberlauf besitzen. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Versickerungsanlagen müssen einen Grenzabstand von 3 m einhalten.

10. Private Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die private Erschließung für die Grundstücke in zweiter Reihe je Grundstück mindestens 3 m breit sein muss. Sollte eine Zufahrt von zwei benachbarten Grundstücken in zweiter Reihe gemeinsam genutzt werden, beträgt die Mindestbreite 4,5 m. Auf eine konkrete Verortung der privaten Erschließung wird verzichtet. Die Erschließung ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

11. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im WA 2 erfolgt je angefangene 500 m² Grundstücksfläche die Pflanzung mindestens eines kleinkronigen Laubbaums oder eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform sowie First- und Traufhöhen

Im WA 1:

- Die max. Traufhöhe beträgt 4,5 m.
- Die Dachneigung liegt zwischen 12° und 45°. Die Firsthöhe ist abhängig von der Dachneigung:
- Bei einer Dachneigung zwischen 12° und 35° liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 8,5 m.
- Bei einer Dachneigung zwischen 36° und 45° liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 10,0 m.
- Zulässig sind Sattel-, Waln- und Zeldächer.

Im WA 2:

- Die Dachneigung beträgt maximal 45°. Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe, Traufhöhe und Dachform sind abhängig von der Dachneigung:
- Bei einer Dachneigung zwischen 0° und 11° liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 5,0 m. Zulässig sind dann Flach- und Puttdächer.
- Bei einer Dachneigung zwischen 12° und 35° liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 8,5 m und die maximal zulässige Traufhöhe bei 4,5 m. Zulässig sind dann Sattel-, Waln- und Zeldächer.
- Bei einer Dachneigung zwischen 36° und 45° liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 9,0 m und die maximal zulässige Traufhöhe bei 4,5 m. Zulässig sind dann Sattel-, Waln- und Zeldächer.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Dachneigung, First- und Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.  
Für Nebenanlagen und Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flächengielege Dächer zulässig.

2. Dachbegrünung der Hauptgebäude

Im WA 2 sind Flach- und Puttdächer von Hauptgebäuden flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfelder. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3. Dachaufbauten, -einschnitte, Frontspieße

Dachaufbauten (Giebeln), Dachzeileinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind auf maximal 50% der Traufhöhe zulässig, sofern diese vom Giebel, vom First und vom unteren Dachrand (ausgenommen Frontspieße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten und Frontspieße zusätzlich mindestens 0,3 m aus der Fassade hervortreten.  
Je Gebäudeseite sind entweder maximal 3 Einzelgiebel oder ein Dachzeileinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.

4. Einfriedungen

Zur Einriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Holz, Metall sowie Mauern in einer Höhe von bis zu 1,2 m und lebende Hecken in einer Höhe von bis zu 1,5 m (gemessen von der OK Mitte fertiger Straße) zulässig.

5. Stellplätze und Zufahrten

Neue Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Spillflüge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergeräuherte Decke zu befestigen.

6. Einstellplätze pro Wohneinheit

Je neu geschaffene Wohneinheit sind 2 Einstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.  
Je neu geschaffene Einliegerwohnung gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen ist 1 Einstellplatz auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Haidhöhlenansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde gegen) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Städt. und Kreisarchiv im Osnabrücker Land, Lortz Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/923-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalerschutzhbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

3. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

4. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wallenhorst, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Rathausallee 1, 49134 Wallenhorst eingesehen werden.

6. Artenschutz

Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Sollte es zu einer Fällung der im Gebiet vorhandenen Bäume kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Andernfalls ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient.

7. Entwässerung

Die gesicherte Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Parallel zur Einreichung des Bauantrages oder der Bauanzeige ist bei der Gemeinde Wallenhorst ein Entwässerungsantrag einzureichen. Werden auf einem Grundstück zusätzliche Flächen befestigt (durch Erweiterung der Bebauung oder Teilung mit rückwärtiger Erschließung), sind für das gesamte Grundstück die Entwässerung gemäß DIN 1986-100 nachzuweisen und ein Überflutungsanweisung vorzulegen. Für Versickerungsanlagen ist ein eigenes Bodengutachten zu erstellen. Die Anlage muss gemäß DWA-A 138 dimensioniert/konstruiert werden, einen Notüberlauf haben und entsprechend im Überflutungsanweisung berücksichtigt sein. Eine Abnahme hat zu erfolgen.

8. Telekom Deutschland GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzhinweise der Telekom sind zu beachten.

9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Von der Bundesautobahn 1 und der Bundesstraße 68 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionserschutzes geltend gemacht werden.

10. Westnetz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben rechtzeitig von Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft-osnabrueck@westnetz.de zu beziehen oder ggf. sich mit dem Netzbetreiber der Westnetz GmbH in Brämche in Verbindung zu setzen.

11. Vodafone Kabel Deutschland

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen beziehungsweise zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umlegung oder Bauldfremachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, werden mindestens drei Monate vor Baubeginn der entsprechende Antrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com benötigt, um eine Planung sowie Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

12. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

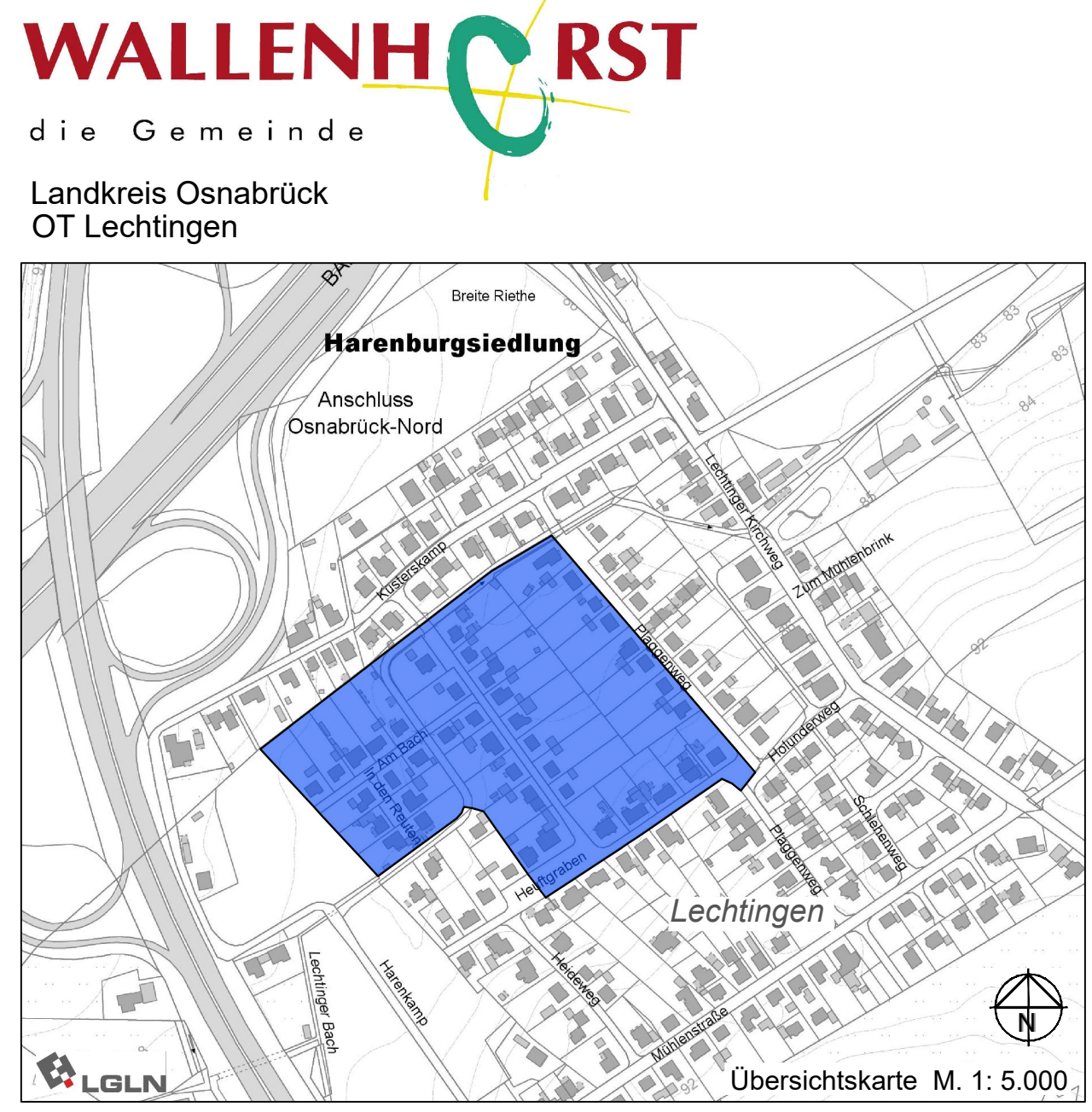
Der Geltungsbereich ist der Erdalfgefährdungskategorie 3 zugeordnet, gemäß Erlass des Niedersächsischen Sachministers. Baumaßnahmen in erdalfgefährdeten Gebieten vom 23.02.1987, Az. 305.4 - 2110(2)-. Bei Bauvorhaben im Plangebiet-Neubauten, Anbauten und Umbauten betreffend - wird empfohlen, bezüglich der Erdalfgefährdung konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der oben genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdalfgefährdungskategorie kann die Tabelle statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude auf der Internetseite vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie unter Downloads herangezogen werden: <https://www.lbe.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/> Für Baumaßnahmen wird für Hinweise und Baugrundverhältnisse am Standort auf den NBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Bei Bauvorhaben sind die geotechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben.

13. Müllentsorgung

Die Anlieger des WA 2 haben zur Müllentsorgung an den jeweiligen Abholtagen ihre Müllsammelbehälter zur nächstgelegenen frei befahrbaren Straße zu bringen.

14. Kampfmittelfürdämndienst

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabrungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelfürdämndienst zu verständigen.



## Bebauungsplan Nr. 252

## "Zwischen Plaggengeweg und Tannenkamp"

beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

- Satzung -

Planverfasser:

**Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Osnabrück 0541 94003-0 | Bersenbrück 05439 6093-0  
[www.itweb.de](http://www.itweb.de)

Maßstab: 1:1.000

Projektnr.: 216.064

bearb.: MKH geprüf.: MI

Osnabrück, den 14.07.2022

gez.: Haertel

N:\Projekte\216 Wallenhorst\064 5 Plaggengeweg\_Tannenkamp\11 Grafiken\Landkarte\BP252-01b-Satzung.dwg